



Clause rajoutée entre compromis et acte de vente

Par manu2211

Moi, j'ai une question bête je pense pour beaucoup mais que vaut des clauses qui sont rajoutés sur l'acte de vente et qui ne sont pas sur le compromis. Merci de vos réponses

cordialement.

Par isernon

bonjour,

si le vendeur et l'acquéreur sont d'accord pour signer ces nouvelles clauses figurant dans l'acte de vente, il n'y a pas de problème.

il est possible de faire un avenant au "compromis de vente" également appelé promesse synallagmatique de vente.

prenez conseil auprès du notaire.

salutations

Par manu2211

Pour faire simple j'ai achetés une maison sur le compromis aucune clause sur les insectes xylophages champignons etc qui se retrouve sur l'acte de vente. Même après avoir relu plusieurs fois je m'en suis même pas rendu compte Et il s'avère que j'ai des soucis avec ça maintenant

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous n'avez pas mis de condition suspensive et que votre secteur n'est pas concerné par un diagnostic obligatoire, c'est normale que rien ne soit indiqué ni sur le sompromis ni sur l'acte de vente.

Ensuite l'acte de vente exonère le vendeur particulier des vices cachés... Mais était-ce vraiment caché ? Vous pouviez aussi demander une inspection avant l'achat.

Par manu2211

Je demande si c'est normal de rajouter cette clause sur l'acte de vente et pas sur le compromis . C'est compliqué pour un novice de savoir ce que sait .

Par yapasdequoi

Précisément quelle clause voulez vous rajouter ?

Si l'acte est déjà signé c'est trop tard.

Pour plus de conseils il faut prendre son propre notaire et lui poser toutes vos questions ! Là on comprend que vous avez le même notaire que le vendeur et que vous n'osez rien lui demander ?

Par manu2211

Il y a eu une clause de rajouter entre le compromis et l'acte de vente c'est déjà fait . Je me demande si c'est normal pourtant je l'ai relu plusieurs fois pffff. Et personne m'a prévenue. Tu sais notaire et agence ce que je pense d eux Je préfère demander à des gens indépendant

Je trouve ça aberrant de pas être prévenue

Par yapasdequoi

Recopiez cette clause ici SVP.

Par manu2211

De même le vendeur ne sera tenu a aucune garantie qui concerne insectes parasites et végétaux dont il peuvent être infectés . Cette partie a été rajouté

Par yapasdequoi

Et vous découvrez des insectes après la signature de cet acte ?
Quel genre d'insectes ? Quel est le montant du préjudice (plus ou moins de 5000 euros ?)

Par manu2211

Plus de 5000 je pense , j'ai trouver un ancien bidon de traitement et de la poussière sur les escaliers quand je nettoyer. C'est une cata cette maison il y a des travaux fais qui sont même pas marqué etcccc

Par yapasdequoi

Alors concentrez vous sur les insectes : il faut faire un diagnostic officiel et des devis de remise en état.
Et un bidon de traitement ne prouve rien du tout. Au contraire, si c'était traité, il n'y a peut être plus d'insectes...

Vous pouvez consultez un avocat pour envisager une procédure pour dol... Mais il faudra prouver que le vendeur a sciemment caché des infections d'insectes, et dans ce cas peu importe la clause en question.

Par manu2211

C'est compliqué il a refais tout le faux plafond mis sur ce bois Au niveau des chevrons avec du film isolant mince que toute la longueur

La gouttière a étai changer sur une façade mais aucune trace de ça non plus, en allant réparer une ardoise a la tempête je me suis aperçu que le bois était pas beau sur 5mm selon certains endroit

Par yapasdequoi

Il faut faire une expertise, sinon c'est juste des angoisses sans fondement.

Par LaChaumerande

Bonjour

Comme vous l'a demandé yapadequoi, ce serait bien de recopier la clause qui a été rajoutée

Est-ce une clause concernant les vices cachés, telle que celle ci ?

ETAT DU BIEN

L'Acquéreur prendra le BIEN dans l'e?tat ou? il se trouve a? ce jour, tel qu'il l'a vu et visite?, le Vendeur s'interdisant formellement d'y apporter des modifications mate?rielles ou juridiques.

Il de?clare que la de?signation du BIEN figurant aux pre?sentés correspond a? ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le Vendeur pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- ? des vices apparents,
- ? des vices cache?s.

S'agissant des vices cache?s, il est pre?cise? que cette exone?ration de garantie ne s'applique pas :

- ? si le Vendeur a la qualite? de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'Acqu?reur a e?galement cette qualite?,
- ? ou s'il est prouve? par l'Acqu?reur, dans les de?lais le?gaux, que les vices cache?s e?taient en re?alite? connus du Vendeur.

il a refais tout le faux plafond mis sur ce bois... Au niveau des chevrons avec du film isolant mince que toute la longueur
D?tail int?ressant.

Vous devriez consulter un avocat, il vous dira sans doute qu'il faut une expertise pour prouver qu'il y a dol (tromperie).

Et en attendant l'expertise, ne touchez ? rien.

Par manu2211

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

L'ACQUEREUR prendra le BIEN objet des pr?sentes dans son ?tat au jour de l'entr?e en jouissance, tel qu'il l'a vu et visit?, sans pouvoir exercer aucun recours ni r?p?tition contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu ?tre pratiqu?es sous le BIEN et de tous ?boulements qui pourraient en r?sulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'?tant pas garantie.

De m?me le VENDEUR ne sera tenu ? aucune garantie en ce qui concerne, soit le d?faut d'alignement, soit l'?tat des biens et les vices de toute nature, apparents ou cach?s, insectes, parasites ou v?g?taux parasitaires dont ils peuvent ?tre affect?s[/s].

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre tous risques d'?victions, ? l'exception des ?ventuelles charges d?clar?es aux pr?sentes.

Par ailleurs, l'exon?ration de garantie des vices cach?s, telle que stipul?e ci dessus, ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- le VENDEUR a acquis, volontairement ou involontairement, la qualit? de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ? moins que l'ACQUEREUR ait ?galement cette qualit? ;
- ou si l'ACQUEREUR prouve, dans les d?lais l?gaux, que le VENDEUR a dissimul? sciemment un ou plusieurs vices cach?s qu'il connaissait.

ce qui a ?tais rajouter et a partir d'insectes

Par yapasdequoi

Cette clause est parfaitement classique et en effet exon?re le vendeur de tous les vices cach?s.

Par contre s'il a sciemment cach? une anomalie, il faut le prouver (qu'il savait) et ?valuer le pr?judice. Ensuite vous pouvez envisager une proc?dure pour dol.

Bref relisez les r?ponses d?j? donn?es :

- faites ?tablir par un professionnel la r?alit? d'une infestation par insectes ET de quels insectes il s'agit.
- demandez des devis pour chiffrer la remise en ?tat
- rassemblez les preuves que le vendeur "savait" et n'a rien d?clar?e
- consultez un avocat
- en ajoutant quelques ?conomies pour tous les frais et quelques ann?es de proc?dure.

Par ESP

Bonjour, bienvenue

Nous atteignons les limites de ce que nous pouvons faire sur un forum, je vous invite ? rencontrer un sp?cialiste du droit de l'immobilier. Autre notaire ou avocat.

Par manu2211

Je vous remercie je suis quand m?me bien fais b... Entre tous les d?fauts non dis et une maison qui a finir de r?nov?er et une vente en l'?tat je connaissais pas les termes . J'esp?re que ?a s'arrangera mais j'ai bien peur que je sois dans une belle merde . Merci ? tous pour m'avoir ?clair?e je vais essayer avec l'assistance juridique si elle me suit sinon ?a

sent la caravane ou le mobil home